

（ 令 7 . 5 . 2 1
証 3 - 1 ）

※「住宅税制のEBPMに関する有識者会議」
のご助言を頂きながら検証中

住宅ローン減税・リフォーム促進税制の効果検証

令和7年5月21日
国土交通省住宅局

住宅税制のEBPMに関する有識者会議について

○開催の趣旨

第208回国会における税法改正附帯決議及び令和6年度与党税制改正大綱において、住宅ローン減税等についての政策効果の検証・公表、租税特別措置に係るEBPM(Evidence Based Policy Making)の徹底等が求められている。EBPMの観点から住宅ローン減税等主要な住宅税制の効果検証を進めるに当たって有識者から助言を頂くことを目的として、「住宅税制のEBPMに関する有識者会議」を開催した。

○メンバー(敬称略、五十音順。◎:座長)

池本 洋一 : (株)リクルート SUUMO 編集長(兼 SUUMO リサーチセンター長)

小林 庸平 : 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
政策研究事業本部経済財政政策部主任研究員
(EBPM補佐官)

柴 由花 : 梶山女学園大学現代マネジメント学部教授

◎ 清水 千弘 : 一橋大学ソーシャル・データサイエンス学部教授

鈴木 雅智 : 横浜市立大学データサイエンス学部准教授

宮川 大介 : 早稲田大学商学部教授

※オブザーバー: 住宅・不動産関係団体等

○開催実績(予定を含む) ※いずれも公開で開催

第1回(2024年9月20日)	ロジックモデル案や検証方法について
第2回(2025年2月17日)	現在把握しているデータに基づく効果検証
第3回(2025年4月21日)	アンケート結果等を踏まえた検証(中間とりまとめ素案)
第4回(2025年6月16日)	中間とりまとめ(予定)

※上記のほか、アンケート内容や分析方法等について、WG(非公開、オンライン)を開催し、委員に個別に御助言を頂きながら検討(令和7年4月までに計31回開催)

【住宅税制の活用状況等に関する意識調査】調査概要

●調査目的

住宅ローン減税・新築住宅に係る固定資産税の減額措置による住宅の取得促進効果、行動変容の効果を把握する

●調査対象

2022(令和4)年1月1日～2025(令和7)年12月31日の間に住宅を取得し、入居された方(予定を含む)

●調査方法

オブザーバーである関係団体の協力を得て、各団体の会員企業からwebアンケートへの回答を依頼する形で実施
(一部団体は民間の既往調査の追加アンケート、民間のモニター調査の形で実施)

●調査対象期間

2025年1月21日～3月13日

●集計数

計8413件

【リフォーム促進税制の活用状況等に関する意識調査】調査概要

●調査目的

リフォーム促進税制による性能向上リフォームの実施促進効果、行動変容の効果を把握する

●調査対象

(消費者向け)

2022(令和4)年1月1日～2025(令和7)年12月31日の間に性能向上リフォームを完了された方
(予定を含む)

(事業者向け)

2022(令和4)年1月1日～2025(令和7)年12月31日の間に性能向上リフォームを完了されたお客様(予定を含む)に対して性能向上リフォームを実施された事業者

●調査方法

オブザーバーである関係団体の協力を得て、

(消費者向け)各団体の会員企業から性能向上リフォーム実施者にwebアンケートへの回答を依頼

(事業者向け)各団体の会員企業のうち性能向上リフォームを実施した事業者から回答

により実施

●調査対象期間

2025年2月13日～3月31日

●集計数

(消費者向け)計882件 (事業者向け)計236件

1. 住宅ローン減税の効果検証

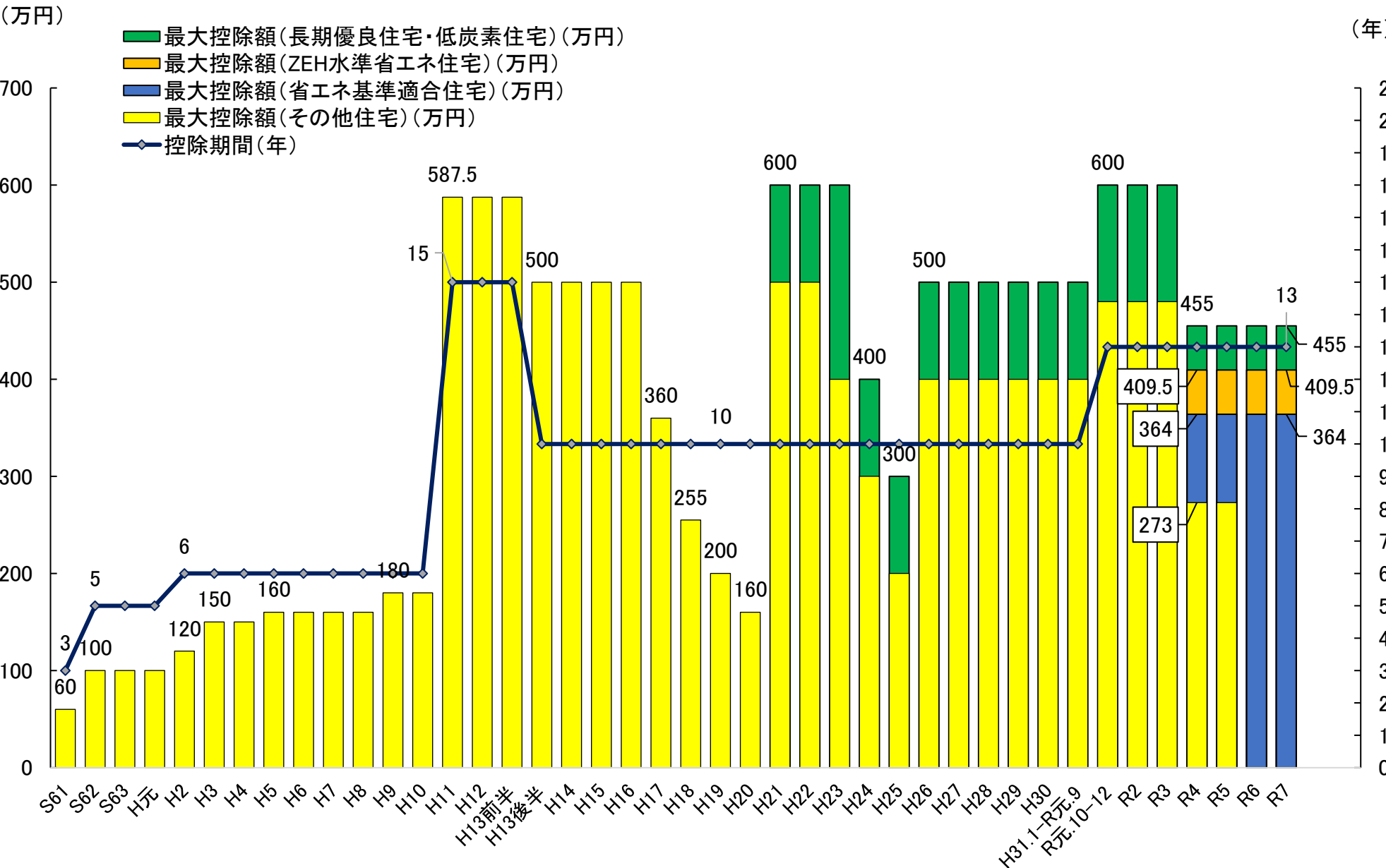
住宅ローン減税の概要

○ 住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度（所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除）。

1年間の控除額 ＝借入金額×0.7% ※限度額あり			<入居年>			
			2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：0.7%						
借入 限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯等※:5,000万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯等※:4,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯等※:4,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件			2,000万円			
床面積要件			50㎡ (新築の場合、2025(R7)年までに建築確認:40㎡(所得要件:1,000万円))			

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

住宅ローン減税制度変遷(昭和61年～令和7年)



住宅ローン減税の目的について

住宅ローン減税の目的

- ①住宅取得者の初期負担を軽減し住宅取得を促進すること
- ②住宅建設の促進を通じた内需の拡大等に資すること
- ③省エネ性能等の高い住宅の普及拡大を通じて、カーボンニュートラルの実現等に寄与すること
- ④子育て世帯等の住宅取得の支援を通じた少子化対策や子育て支援

【第208回国会 衆議院・国土交通委員会(令和4年4月1日)における齊藤国土交通大臣答弁】

○齊藤国務大臣

住宅ローン控除制度は、住宅ローン残高の一定割合を控除する制度として、一つは、住宅取得者の初期負担を軽減し住宅取得を促進すること、そしてもう一つが、住宅建設の促進を通じた内需の拡大等に資すること、これらを目的として創設されたものでございます。

令和四年度税制改正による住宅ローン控除の見直しでは、これらに加えて、省エネ性能等の高い住宅を取得する場合に借入限度額の上乗せ措置が講じられたところであり、省エネ性能等の高い住宅の普及拡大を通じて、カーボンニュートラルの実現等にも寄与するものと考えております。

【第208回国会 衆議院・財務金融委員会(令和4年2月9日)における鈴木財務大臣答弁】

○鈴木国務大臣

現行の住宅ローン控除制度、これは、住宅ローン残高の一定割合を控除する制度としまして、昭和六十一年度の税制改正で創設されたものでありまして、目的といたしましては、住宅取得者の初期負担を軽減して住宅取得を促進すること、それと、住宅建設の促進を通じた内需の拡大等に資するということでございます。

したがって、住宅取得の促進という側面と内需拡大という側面と、両面あるというふうに認識しております。

【第213回国会 衆議院・財務金融委員会(令和6年2月28日)における鈴木財務大臣答弁】

○鈴木国務大臣

まず政策目的から申し上げますと、今回の税制改正では、令和七年度税制改正において結論を得るとされている子育て支援税制の先行対応として、住宅ローン控除について、子育て世帯等に対する借入限度額の上乗せを行うこととしたところです。この措置は、十八歳以下の子供を持つ世帯のほか、これから子供を持つことが想定される若年夫婦世帯についても対象としておりまして、こうした世帯の住宅取得を支援することを通じて少子化対策や子育て支援につなげていくこと、これを目的としているものであります。(後略)

【住宅ローン減税】(①住宅取得者の初期負担の軽減を通じた住宅取得促進の観点 ②住宅建設の促進を通じた内需の拡大等の観点)

現状把握

- 近年、戸建て住宅、マンションともに**住宅価格が上昇**している。
- 住宅の主な一次取得者層である**若年世代(30歳代以下)**の持家ニーズは約40%と高い水準

課題設定

- 30歳代の収入は中長期的に大きく減少した**後横ばい**である中、**住宅価格は上昇傾向**にあり、持家ニーズの高い若年世代等は**厳しい住宅取得環境**に直面。
- 社会環境の変化等に伴う**多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化に対応**するためには、良質な住宅ストックの形成・流通等を踏まえつつ、**それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保**することが必要。
- 利便性を重視する共働き・子育て世帯等において、**多少狭くとも利便性の高い駅近立地マンションへのニーズが高まっている**。
- 子育て世帯から単身世帯まで**多様な世帯のニーズに対応した住宅支援を強化**するためには、**住宅取得に幅広く、直接的に効果を及ぼす措置**を講じる必要。
- 我が国経済全体としては、高水準の賃上げや企業の高い投資意欲など**経済に前向きな動きが見られる一方で**、賃金上昇が物価上昇に追いついておらず、**個人消費や設備投資が依然として力強さを欠いており、これを放置すれば再びデフレに戻るリスク**を抱えている。

インプット	アクティビティ	アウトプット	アウトカム		インパクト
実施期間: R4～7年 減収額 国税: 8,000億円 地方税: 2,018億円 適用件数: 426,097件 ※R5年度推計	○毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間(新築・買取再販)又は10年間(既存)、所得税から控除 ○新築住宅等について、認定住宅等の借入限度額を上乗せ ○新築住宅の床面積要件を40㎡以上に緩和	○住宅ローン減税の適用を受けて取得された住宅の数(購入者に占める割合) 新築住宅・買取再販住宅 353,601戸(71%) ※割合は新築住宅のもの 既存住宅 72,496戸(42%) ※R5年度推計	【短期】 ○住宅ローン減税の適用を受けたことで、住宅取得が実現・促進／民間住宅投資が促進 (測定指標) ・軽減された初期負担額 ・取得が促進された住宅の数 ・住宅購入者の変化・行動変容(住宅の性能を向上した割合等) ・民間住宅投資の促進効果	【中・長期】 ○無理のない負担での居住ニーズに応じた住宅の確保 ○認定長期優良住宅等の性能の高い住宅の取得や、既存の住宅ストックの有効活用・優良化が促進。居住水準の向上や良質な住宅ストックを形成 ○利便性や規模等を総合的にとらえた住宅取得の推進 ○民間住宅投資の拡大による内需の拡大	○それぞれの世帯のニーズをかなえる住宅の確保 ○住宅ストックの質の向上 ○脱炭素社会の実現など社会環境の変化等に対応した豊かな住生活の実現 ○民間需要主導の経済成長が実現

【住宅ローン減税】

(③省エネ性能等の高い住宅の普及拡大を通じたカーボンニュートラルの実現等の観点)

現状把握

- 2050年のカーボンニュートラル実現、2030年度の家庭部門のCO2排出削減目標66%(2013年度比)の実現のためには、住宅の省エネルギー対策の強化が急務。
- 2030年に目指すべき住宅の姿として、新築される住宅についてはZEH基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指すこととしており(地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))、目標達成に向け、早期の適合率向上を図る必要。
- 令和2年度時点で、ZEH水準省エネ性能に適合する住宅は25.1%。

課題設定

- 住宅分野における省エネ対策の強化にあたっては、特に住宅や小規模な建築物が国民の生活基盤として不可欠なものであることを踏まえれば、その負担に配慮した上で進めていくことが必要。この点、省エネ性能が高い住宅は一般的な住宅に比べて価格が高額となり、その取得に係るハードルが高い。
- 新築住宅の着工戸数は年間80万戸超であり、新築される全ての住宅について省エネルギー性能を確保するという目標の達成のためには、新築住宅に幅広く効果を及ぼす措置を講じる必要。

インプット	アクティビティ	アウトプット	アウトカム		インパクト
実施期間: R4～7年 減収額 国税: 8,000億円 地方税: 2,018億円 適用件数: 426,097件 ※R5年度推計	○毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間(新築・買取再販)又は10年間(既存)、所得税から控除 ○新築住宅等について、認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅の借入限度額を上乗せ	○住宅ローン減税の適用を受けて取得されたZEH水準の省エネ性能を備えた住宅、省エネ基準適合住宅の数(新築住宅に占める割合) ・長期優良住宅及び低炭素住宅 86,771戸(19%) ・ZEH水準省エネ住宅 80,890戸(18%) ・省エネ基準適合住宅 161,810戸(36%) ※R5年度推計	【短期】 ○省エネ性能の高い住宅の普及加速化 (測定指標) 新築住宅に占める割合の増加 ・長期優良住宅及び低炭素住宅 ・ZEH水準省エネ住宅 ・省エネ基準適合住宅 住宅購入者の変化・行動変容(省エネ性能の高い住宅を選択した割合)	【中・長期】 ○ZEH水準の省エネ性能・省エネ基準適合への早期の適合率向上が図られ、適合義務化(2025年度省エネ基準、2030年度ZEH水準の省エネ性能)が円滑に実現 ○認定長期優良住宅等の性能の高い住宅の取得や、既存の住宅ストックの有効活用・優良化が促進。居住水準の向上や良質な住宅ストックを形成 ○2030年度の家庭部門のCO2排出削減目標66%(2013年度比)の実現	○2050年 ストック平均でZEH基準の水準の省エネ性能を確保 ○2050年カーボンニュートラルの実現 ○脱炭素社会の実現など社会環境の変化等に対応した豊かな住生活の実現

【住宅ローン減税】

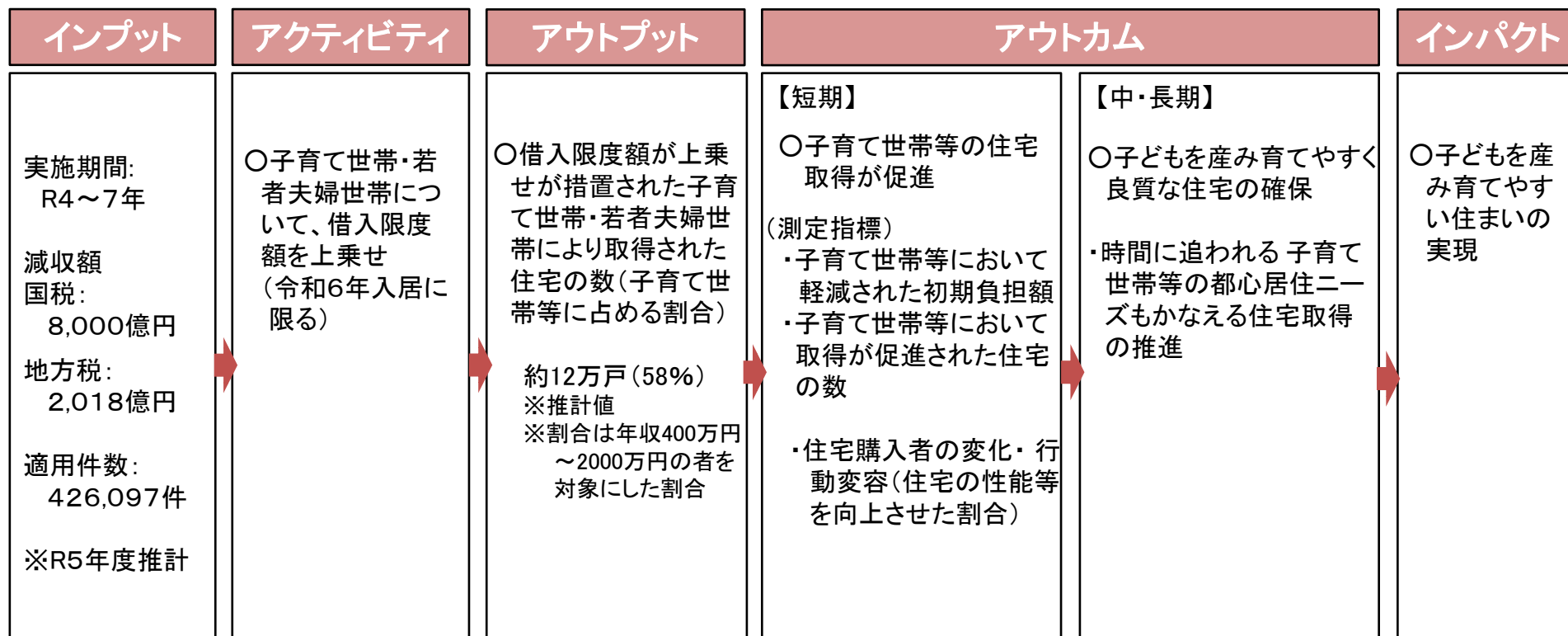
(④子育て世帯等の住宅取得の支援を通じた少子化対策や子育て支援の観点)

現状把握

- 住宅の主な一次取得者層である若年世代(30歳代以下)の持家ニーズは約40%と高い水準。
- 政府が推進することも・子育て政策において、子育て世帯に対する住宅支援の強化は重要課題。

課題設定

- 30歳代の収入は中長期的に大きく減少した後横ばいである中、住宅価格は上昇傾向にあり、持家ニーズの高い若年世代等は厳しい住宅取得環境に直面。
- 住宅購入者の7割を占める子育て世帯・若者夫婦世帯は、その他の世帯と比べて住宅ローン借入額が大きい傾向。
- 子育て世帯への住宅支援を強化するためには、住宅取得に幅広く、直接的に効果を及ぼす措置を講じる必要。



住宅ローン減税によるおおよその減税額

○ 住宅ローン減税により、年収・住宅ローン借入額に応じて一定の減税効果がある。

- 【前提条件】
- ① 給与所得者(会社員等)で、給与収入は一定

② 住宅ローンは金利0.7%で一定、元利均等、35年、毎月支払い、ボーナス払いなし

③ 扶養控除対象親族なし

④ 課税所得は、基礎控除・給与取得控除・社会保険料控除(年収の15%と仮定)のみ算入

○新築・認定長期優良住宅・認定低炭素住宅

【～2023年、2024年～（子育て世帯等） ※借入限度額:5000万円】※表中の借入額、年収に対応する欄が減税額(万円)

		住宅ローン借入額（万円）							
		1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000
年収 (万円)	400	▲74	▲149	▲209	▲218	▲218	▲218	▲218	▲218
	500	▲74	▲149	▲223	▲285	▲303	▲303	▲303	▲303
	600	▲74	▲149	▲223	▲298	▲359	▲384	▲387	▲387
	700	▲74	▲149	▲223	▲298	▲372	▲427	▲451	▲455

【2024年～（子育て世帯等以外） ※借入限度額: 4500万円】

		住宅ローン借入額（万円）							
		1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000
年収 (万円)	400	▲74	▲149	▲209	▲218	▲218	▲218	▲218	▲218
	500	▲74	▲149	▲223	▲285	▲303	▲303	▲303	▲303
	600	▲74	▲149	▲223	▲298	▲359	▲384	▲387	▲387
	700	▲74	▲149	▲223	▲298	▲367	▲401	▲410	▲410

住宅ローン減税による住宅取得の促進効果①

○ 東京大学エコノミックコンサルティングがみずほ銀行の顧客情報データをもとに、住宅ローン減税の最大控除額が変化した平成22年、23年で住宅取得確率の変化を分析したところ、10%～15%程度の変動が確認された。（（一社）不動産協会調査）

<分析の枠組みの概要>

○分析対象

730万人（2,400万人から同行メインで利用していると考えられる群を抽出）

○方法

住宅ローン減税制度の変化があった時期に、住宅取得確率※がどのように変化したかを分析、制度の変化が個人の住宅取得行動にどのくらいの大きさの影響を及ぼすのかを検証。

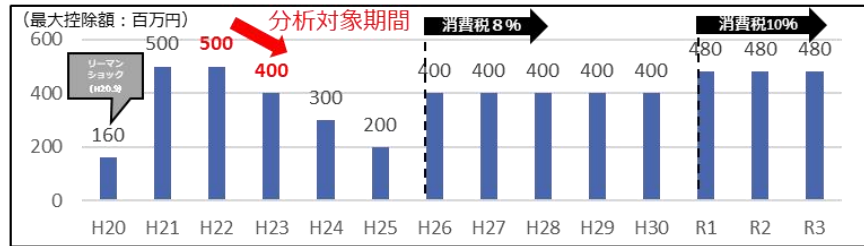
※ ある年に住宅を購入していない個人が翌年住宅を購入する確率。
住宅ローン契約実施 = 新規住宅取得とみなし、以下の計算式で算出。
$$t\text{年における住宅取得確率} = \frac{t\text{年中の新規住宅取得（ローン契約）件数}}{t-1\text{年末の住宅未取得（ローン未契約）件数}}$$

○対象期間（考え方）

住宅ローン減税制度の変化があり、かつ消費税増税等の大きな経済的要因が発生していない時期※を用いるべく、H22～H23を採用（最大控除額が100万円減少）。

※「他の諸要素を受けてバイアスがかかっている」可能性が最も排除できる期間を設定。制度の変化が生じたタイミングの前後短い期間を分析対象としている（金利、（可処分）所得、金融資産、消費、GDPが同タイミングで大きく変化していない）。（東京大学エコノミックコンサルティング）。

【参考】住宅ローン減税制度の最大控除額の変遷（一般住宅）



<分析結果のポイント>

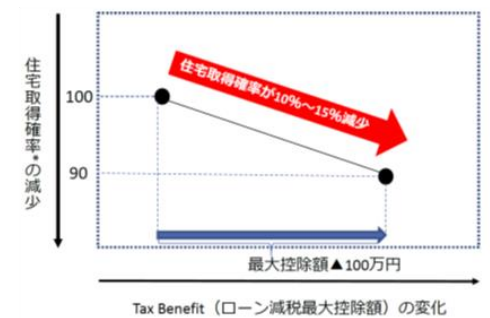
○100万円の最大控除額の変化による効果

- ・ 住宅取得確率は10%～15%程度変動、新規の住宅購入者の割合が減少⇒変動は年齢・資産残高・地域の区分を問わず概ね確認。

※家計による違いを考慮した効果

- ・ 中程度の家計保有資産規模（総預り資産残高400～2000万円）と、相対的に若い家計（37～48才程度）において最大控除額の変化に対する感応度が高く減税制度の効果が高いことが確認。

<ローン減税最大控除額の減少と住宅取得確率の関係（イメージ）>

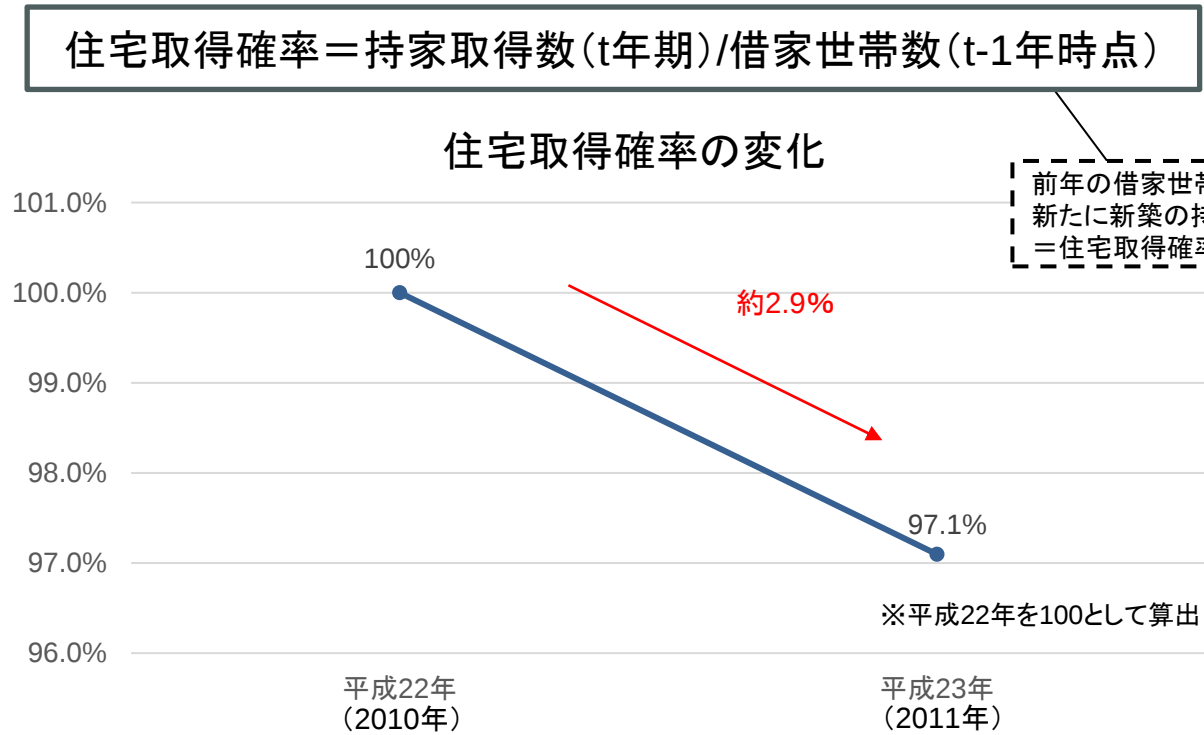


【参考】住宅取得確率の変動インパクト（一試算）

- ・ 控除限度額100万円の減額によって、住宅（戸建・マンション）50,000～75,000戸程度の需要減の可能性。
⇔ 100万円増額した場合は50,000～75,000戸の需要増。

住宅ローン減税による住宅取得の促進効果②

- （一社）不動産協会からのみずほ銀行、東京大学エコノミックコンサルティングへの委託事業において示された、（住宅ローン減税による控除額以外に影響を及ぼす要因の変化が少ないとする、）平成22年、23年の間で住宅の取得確率の差（約10～15%の減少）について、「住宅・土地統計調査」により検証した。
- 最大控除額が100万円減少したことにより、取得確率が約2.9%減少しており、住宅ローン減税により住宅取得が促進されている可能性が示唆された。



最大控除額が100万円変化したことにより、取得確率が約2.9%減少

持家取得数：家計を主に支える者の従前の居住形態が「持ち家」以外の住宅で、（現在の）住宅の所有の関係が「持ち家」かつ家計を主に支える者の入居時期が平成22年・平成23年で新築住宅（建替え含む）を取得した主世帯数

借家世帯数：住宅の所有の関係が「借家」である主世帯数

※平成20年（2008年）・平成25年（2013年）の数値より線形予測した数値を使用。（総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省作成）

【参考】住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果の試算(不動産協会調査に基づく試算)

- 最大控除額が100万円減少したことにより、取得確率が約10～15%減少するとした場合に、現行の住宅ローン減税が無くなった場合の、住宅取得数への影響を試算した。
- 住宅ローン減税による住宅取得促進効果は約17～26万戸、住宅投資の押上効果は約3.8～5.8兆円と試算

■ 住宅ローン減税が無くなった場合の影響の試算 ※2023年データをもとに試算

- ①最大控除額が減少した場合の住宅取得率の変化 : 約10～15%/100万円 (H22,23 での比較結果)
 - ②現行の住宅ローン減税の最大控除額 (2023年) : 約375万円
※性能種別 (長期優良・ZEH水準・省エネ基準・一般住宅) ごとの最大控除額の算術平均で算出
 - ③住宅ローン減税が無くなった場合の住宅取得率の変化 (2023年) (①×②)
⇒ 約37.5～56.3% (最大控除額の変化に比例して取得率が変化すると仮定)
 - ④持家・分譲住宅の着工戸数 (2023年) : 454663戸
 - ⑤住宅ローン減税が無くなった場合の住宅取得数の減少数 (2023年) (③×④)
⇒ 約17.0～25.6万戸
- ⇒ 上記を踏まえた、住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果は約3.8～5.8兆円※1と推計
(一次波及効果は約6.8～10.4兆円※2)

※1 : 住宅の性能向上等による住宅投資の押上効果は計算に含めていない

※2 : 総務省「令和2年 (2020年) 産業連関表による経済波及効果 簡易計算ツール」より推計

【参考】住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果の試算

- 最大控除額が100万円減少したことにより、取得確率が約2.9%減少するとした場合に、現行の住宅ローン減税が無くなった場合の、住宅取得数への影響を試算した。
- 住宅ローン減税による住宅取得促進効果は約4.9万戸、住宅投資の押上効果は約1.1兆円と試算

■ 住宅ローン減税が無くなった場合の影響の試算 ※2023年データをもとに試算

- ①最大控除額が減少した場合の住宅取得率の変化：約2.9%/100万円（H22,23での比較結果）
 - ②現行の住宅ローン減税の最大控除額（2023年）：約375万円
※性能種別（長期優良・ZEH水準・省エネ基準・一般住宅）ごとの最大控除額の算術平均で算出
 - ③住宅ローン減税が無くなった場合の住宅取得率の変化（2023年）（①×②）
⇒約11%（最大控除額の変化に比例して取得率が変化すると仮定）
 - ④持家・分譲住宅の着工戸数（2023年）：454663戸
 - ⑤住宅ローン減税が無くなった場合の住宅取得数の減少数（2023年）（③×④）
⇒**約4.9万戸**
- ⇒上記を踏まえた、住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果は**約1.1兆円**※¹と推計
（一次波及効果は**約2.0兆円**※²）

※1：住宅の性能向上等による住宅投資の押上効果は計算に含めていない

※2：総務省「令和2年（2020年）産業連関表による経済波及効果 簡易計算ツール」より推計

○（公財）日本住宅総合センターの調査事業において、住宅ローン減税の最大控除額の変化に伴う住宅着工戸数への影響に関する回帰分析を実施したところ、最大控除額が100万円増加すると、四半期ごとの持家新設着工戸数が2.3%増加するとの結果となった。

住宅ローン減税による着工押し上げ効果の推計

【参考】(一財)日本総合研究所提供資料より抜粋
((公財)日本住宅総合センター調査研究事業)

- 推計結果によると、住宅ローン減税の最大控除額が100万円増加すると、四半期ごとの持家新設着工戸数が2.3%増加することが示唆される。

【推計式】 推計期間：1999年Q1～2023年Q4

$$\ln(\text{持家新設着工戸数}^{\ast 0}) = \text{定数項} + \alpha 1 \cdot \text{住宅ローン減税要因}^{\ast 1}_{(-1)} + \alpha 2 \cdot \text{景気動向要因}^{\ast 2}_{(-1)} + \alpha 3 \cdot \text{人口要因}^{\ast 3}_{(-1)} + \alpha 4 \cdot \text{コスト要因}^{\ast 4}_{(-1)} + \alpha 5 \cdot \text{消費税率引き上げ（駆け込み需要）ダミー}^{\ast 5} + \alpha 6 \cdot \text{消費税率引き上げ（反動減）ダミー}^{\ast 6} + \alpha 7 \cdot \text{建築基準法改正ダミー}^{\ast 7} + \alpha 8 \cdot \text{大規模自然災害ダミー}^{\ast 8}$$

※0 国土交通省「住宅着工統計」の月次データ（季節調整値）の四半期合計（単位：戸数）。
※1 最大控除額の算術平均（単位：万円）。 ※2 内閣府「景気動向指数」の一致指数（季節調整値）について、月次データを四半期平均。
※3 総務省「労働力調査」の生産年齢人口（15～64歳）について、月次データを四半期平均（単位：万人）。
※4 建設工事費（住宅建築）デフレーター×（1＋金利）
なお、建設工事費（住宅建築）デフレーターは国土交通省「建設工事費デフレーター」。
金利は日本銀行公表の短期プライムレートと長期プライムレートの算術平均。
※5 2013年Q2～2014年Q1、2018年Q4～2019年Q2を1とするダミー変数。
※6 2014年Q2～2015年Q2、2019年Q3～2020年Q2を1とするダミー変数。
※7 2007年Q3を1とするダミー変数 ※8 2011年Q1～Q2を1とするダミー変数

【推計結果】

	定数項	α 1	α 2	α 3	α 4	α 5	α 6	α 7	α 8
係数	2.87	0.00023	0.00266	0.00024	-0.00461	0.09189	-0.03226	-0.19382	-0.09206
t値	10.20	2.77***	1.93*	3.15***	-1.67*	3.11***	-1.09	-4.94***	-2.40**

■ 住宅ローン減税が無くなった場合の影響の試算 ※2023年データを基に試算

①最大控除額が100万円減少した場合の持家着工戸数の変化（四半期）：▲2.3%

②現行の住宅ローン減税の最大控除額（2023年）：約375万円

※性能種別（長期優良・ZEH水準・省エネ基準・一般住宅）ごとの最大控除額の算術平均で算出

③住宅ローン減税が無くなった場合の持家住宅着工戸数の変化【①×②】

⇒▲約8.8%

④持家新設着工戸数（2023年、四半期平均）：56,264戸

⑤住宅ローン減税が無くなった場合の持家着工戸数の減少数（年間）【③×④×4】

⇒▲2.0万戸

⑥分譲住宅についても同様の影響があると仮定した場合の住宅着工戸数の変化（年間）

⇒▲2.0万戸 + 2.2万戸 = 4.1万戸

※1：分譲住宅の新設着工戸数（2023年、四半期平均）：61,687戸

※2：四捨五入の関係により合計が一致しない

⇒上記を踏まえた、住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果は約0.9兆円※³と推計
（経済波及効果（一次波及効果）は約1.7兆円※⁴）

※3：住宅の性能向上等による住宅投資の押上効果は計算に含めていない

※4：総務省「令和2年（2020年）産業連関表による経済波及効果 簡易計算ツール」より推計

住宅ローン減税による住宅取得の促進効果④

- 住宅ローン減税がなかった場合、約21%の方が住宅を「購入しなかった」と回答。
 - 住宅種別ごとの特性により、住宅ローン減税の効果の大きさに差が生じている可能性が示唆された。
- ※ 「2022年から2025年の間に住宅を取得し、入居された方（予定を含む）」を対象に実施したアンケートに基づくものであり、住宅を購入していない方はアンケートの対象としていない（P. 20, 24, 25も同様）

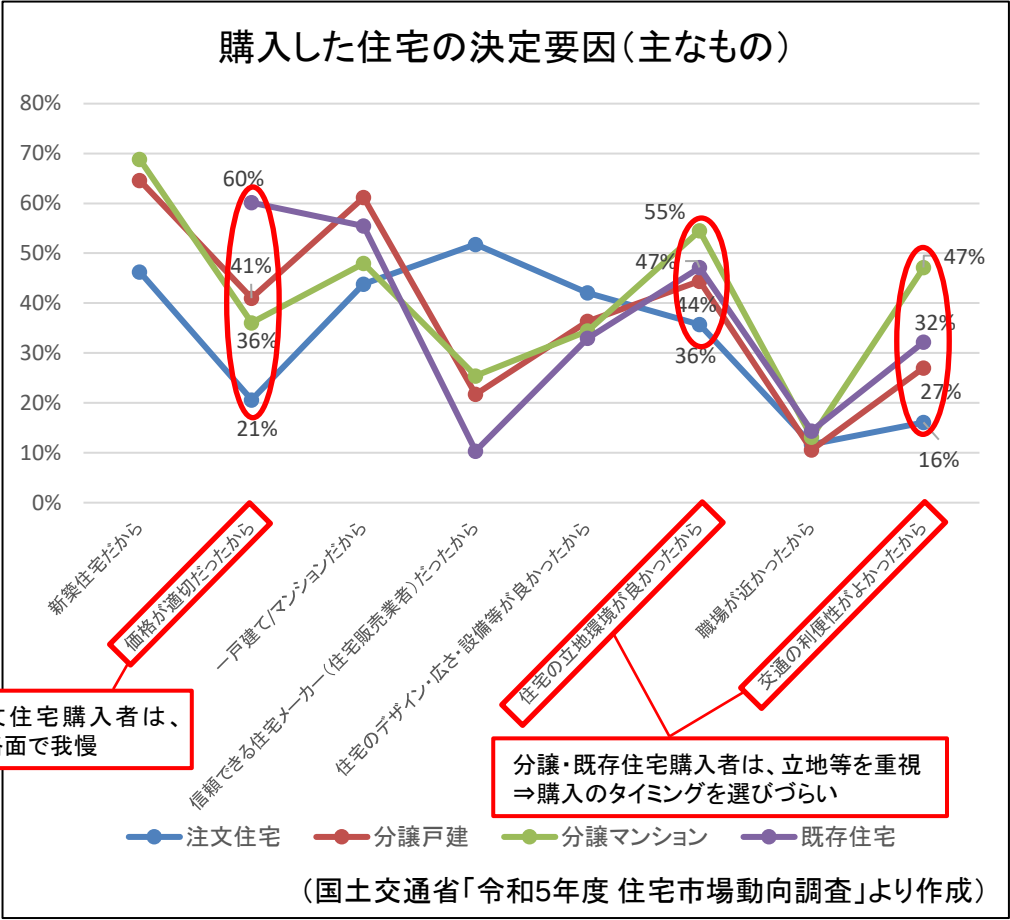
【減税額の変化に応じた取得数の減少率】
(2022年～2025年)

	住宅を購入しなかった (減税額の減少率ごとの割合)		
	～20%	～50%	～100%
注文住宅	13%	18%	24%
新築分譲戸建 (買取再販を含む)	6%	11%	16%
新築分譲マンション (買取再販を含む)	7%	13%	19%
既存住宅	6%	10%	13%
全体	13%	19%	21% (新築: 22%)

住宅取得数約9万戸に相当

(国土交通省「住宅税制の活用状況等に関する意識調査」(2025年)より作成)

【参考】住宅種別ごとの住宅取得の決定要因の違い



住宅種別ごとの特性が、住宅ローン減税の効果の大きさに影響を及ぼした可能性

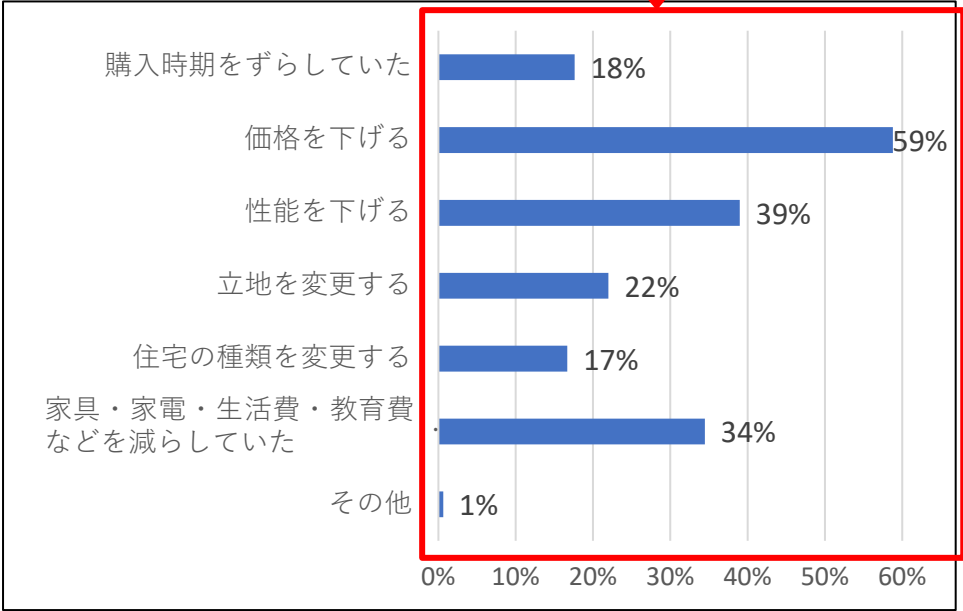
住宅ローン減税による住宅取得に係る行動変容

○ 住宅ローン減税がなくなった場合、住宅の性能・立地等の条件を変更して価格を変更する場合や、新生活での生活費や教育費等を減少させる場合があるとの回答が多かった。また、「影響が生じた」と回答した割合は、住宅種別では大きな違いはなかった。

【住宅ローン減税がなかった場合に影響があったか】
(2022年～2025年)

購入しなかった	住宅購入や新生活に影響が生じた	影響はなかった
21%	59%	20%

【住宅ローン減税がなかった場合の影響】
(2022年～2025年)



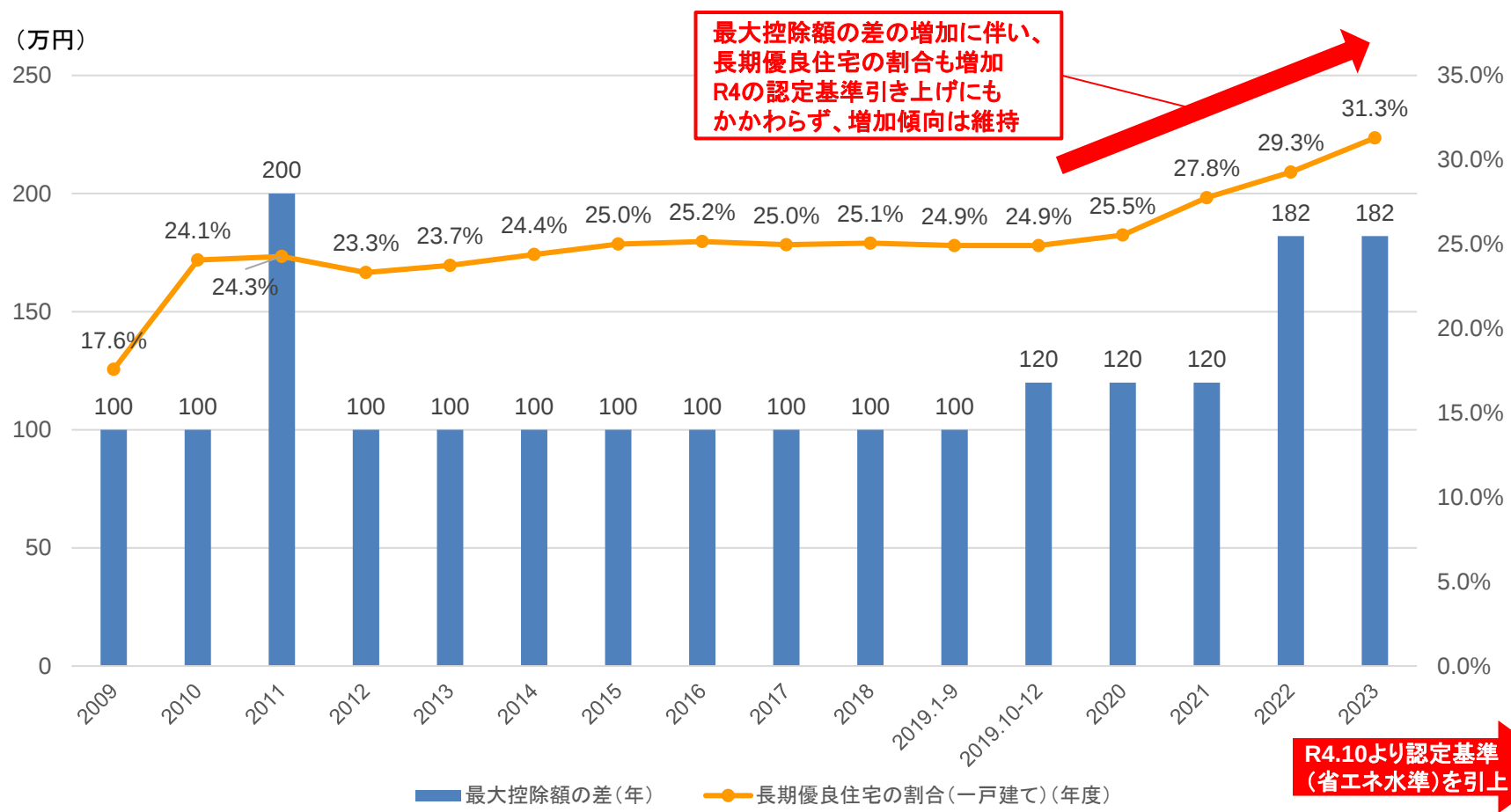
【住宅種別ごとの影響の度合い】(2022年～2025年)

	購入しなかった	影響が生じた	合計
注文住宅	24%	60%	84%
新築分譲戸建 (買取再販を含む)	16%	60%	76%
新築分譲マンション (買取再販を含む)	19%	55%	74%
既存住宅	13%	58%	71%
全体	21%	59%	80%

省エネ性能の高い住宅に係る借入限度額上乗せ措置の効果①

- 長期優良住宅への借入限度額の上乗せ措置によるその他の住宅との最大控除額の差が令和元年後半以降に拡大したことに伴い、新築戸建住宅に占める長期優良住宅の割合も増加。
- 長期優良住宅への上乗せ措置により長期優良住宅の取得が促進された可能性が示唆される。
- ただし、長期優良住宅については、補助制度等の他の支援制度も存在。

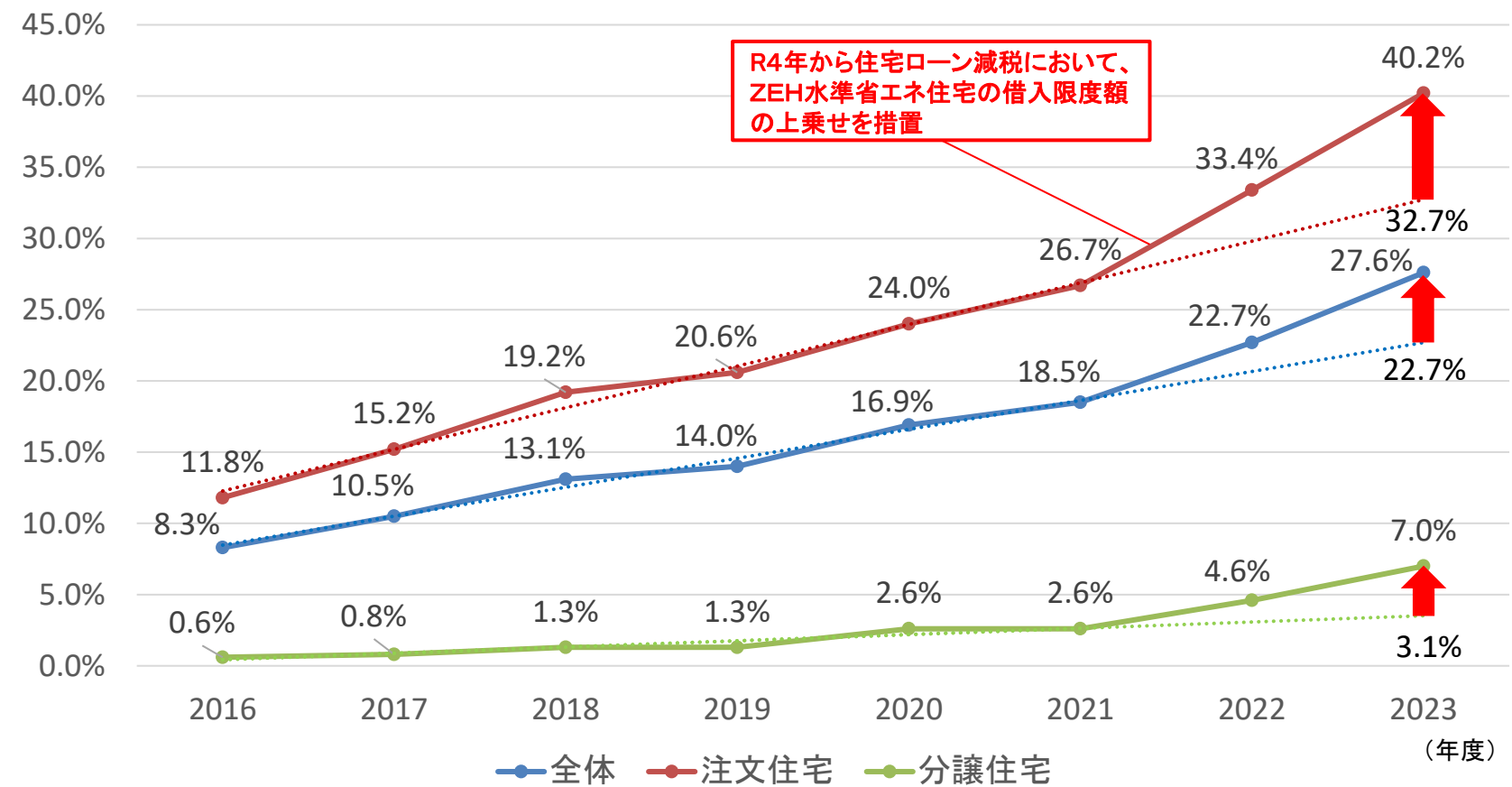
○長期優良住宅と一般の住宅との最大控除額の差と新築戸建住宅に占める長期優良住宅の割合



省エネ性能の高い住宅に係る借入限度額上乗せ措置の効果②

- 住宅ローン減税においてZEH水準省エネ住宅に係る借入限度額の上乗せを措置する前後で比較。
- 借入限度額上乗せ措置により、注文住宅、分譲住宅ともにZEH水準住宅の取得が促進された可能性が示唆される。
- ただし、ZEH水準省エネ住宅については、補助制度等の他の支援制度も存在。

○新築戸建住宅に占めるZEHの割合

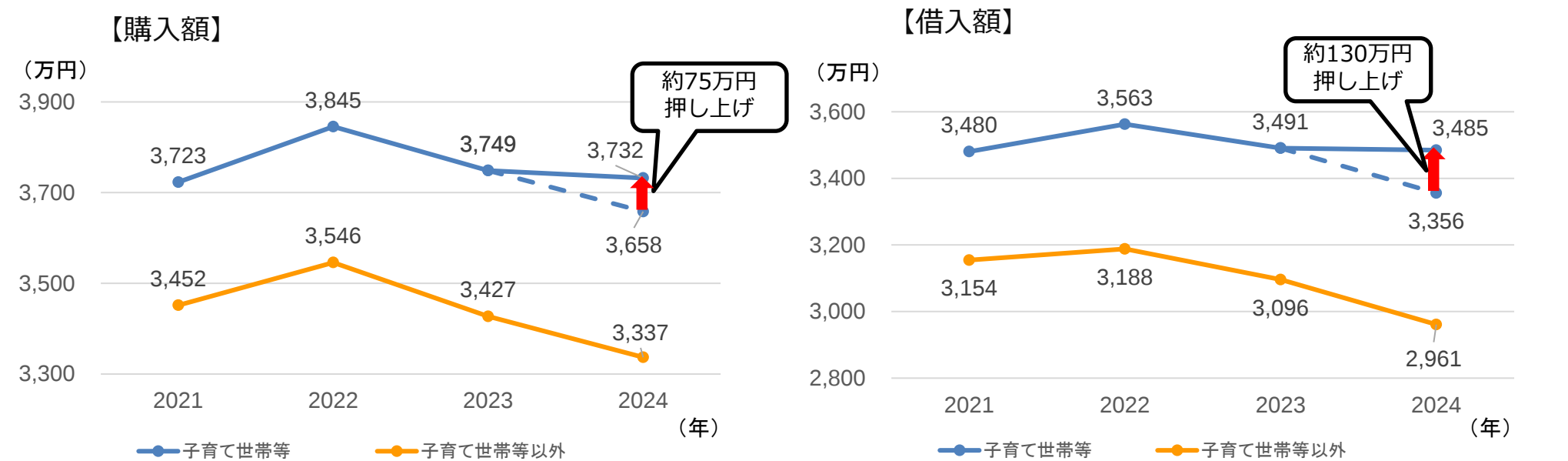


※それぞれ点線及び点線上の2022年度、2023年度の値は、2016年から2021年までのデータの近似直線と、そのペースが維持された（≡措置がなかった）場合に想定される2022年度の値を示したもの

子育て世帯等の借入限度額上乗せ措置の効果①

○ 子育て世帯等（子育て世帯・若者夫婦世帯）とその他の世帯で借入限度額に差を設けた（令和6年）前後で、両者の平均購入額・借入額を比較したところ、限度額を維持した子育て世帯等は横ばいなのに対し、借入限度額を引き下げたその他の世帯は購入額・借入額ともに減少。

○子育て世帯等とその他の世帯の比較（分譲戸建）

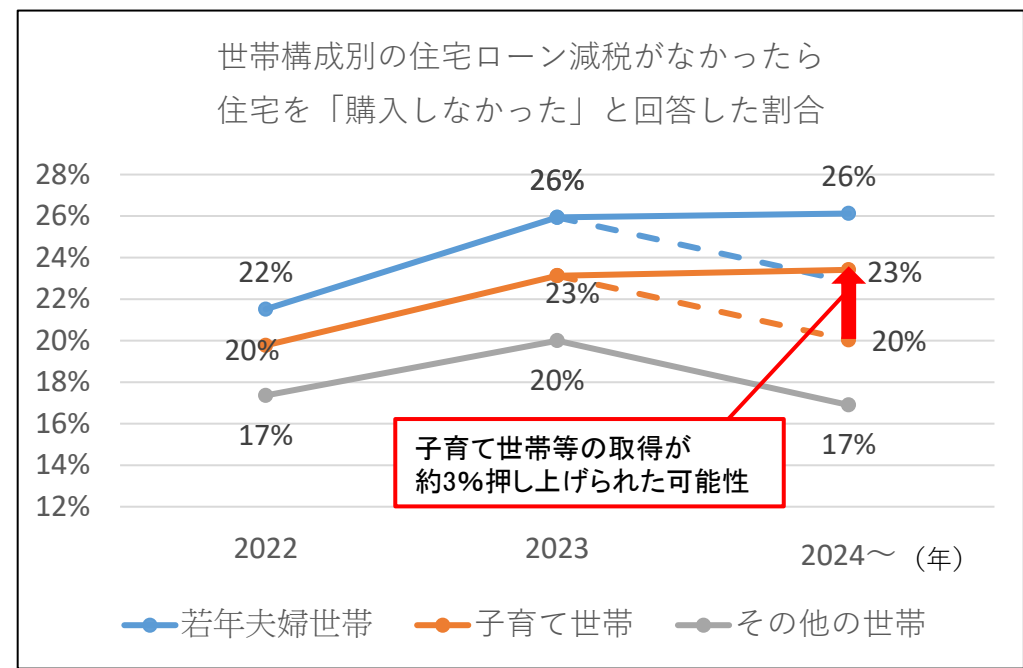


※点線の値は、子育て世帯等その他の世帯と同様の傾向で推移した（≡措置がなかった）場合に想定される2024年の値を示したもの
（住宅金融支援機構フラット35利用者データより国土交通省作成）

子育て世帯等の借入限度額上乗せ措置の効果②

- 子育て世帯等はその他の世帯よりも住宅ローン減税がなかった場合の影響が大きい傾向にあり、借入限度額の上乗せ措置により、子育て世帯等の住宅取得が約3%促進された可能性が示唆された。
- 子育て世帯等向けの上乗せ措置がなくなった場合、住宅の性能・立地等の条件を変更して価格を変更する場合や、新生活での生活費や教育費等を減少させる場合があるとの回答が多かった。

【子育て世帯等への上乗せ措置による住宅取得促進効果】
(2022年～2025年)

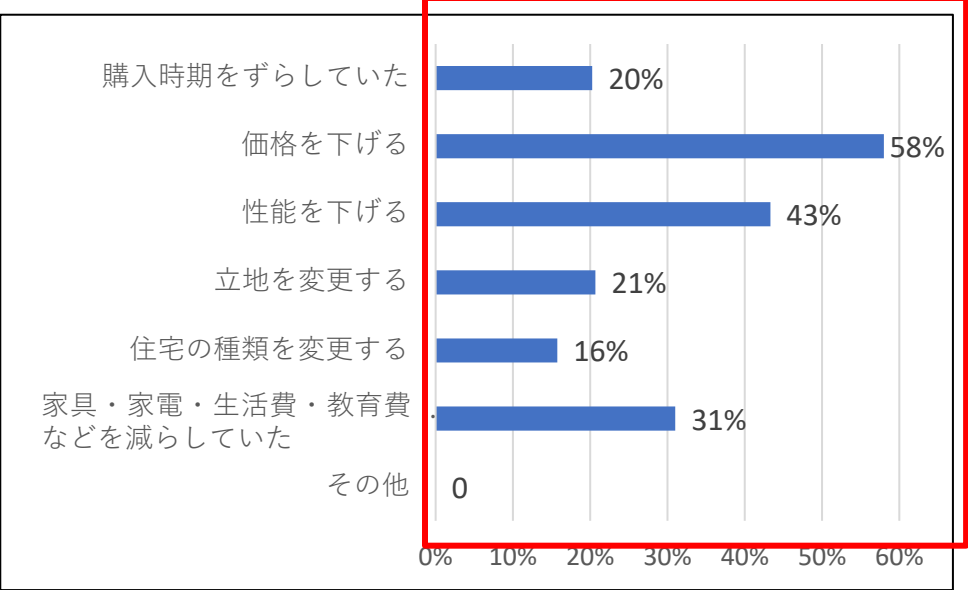


※ 2024年以降の措置の概要
子育て世帯・若年夫婦世帯以外の世帯について、借入限度額を500～1000万円引き下げた一方、子育て世帯等については、上乗せ措置により借入限度額を維持
⇒その他の世帯においては、最大控除額が約45～90万円引き下げ
※ 年収500万～1000万円の者を対象に集計

【子育て世帯等への上乗せ措置がなかった場合に影響があったか】(2024年～2025年)

購入しなかった	住宅購入や新生活に影響が生じた	影響はなかった
23%	61%	13%

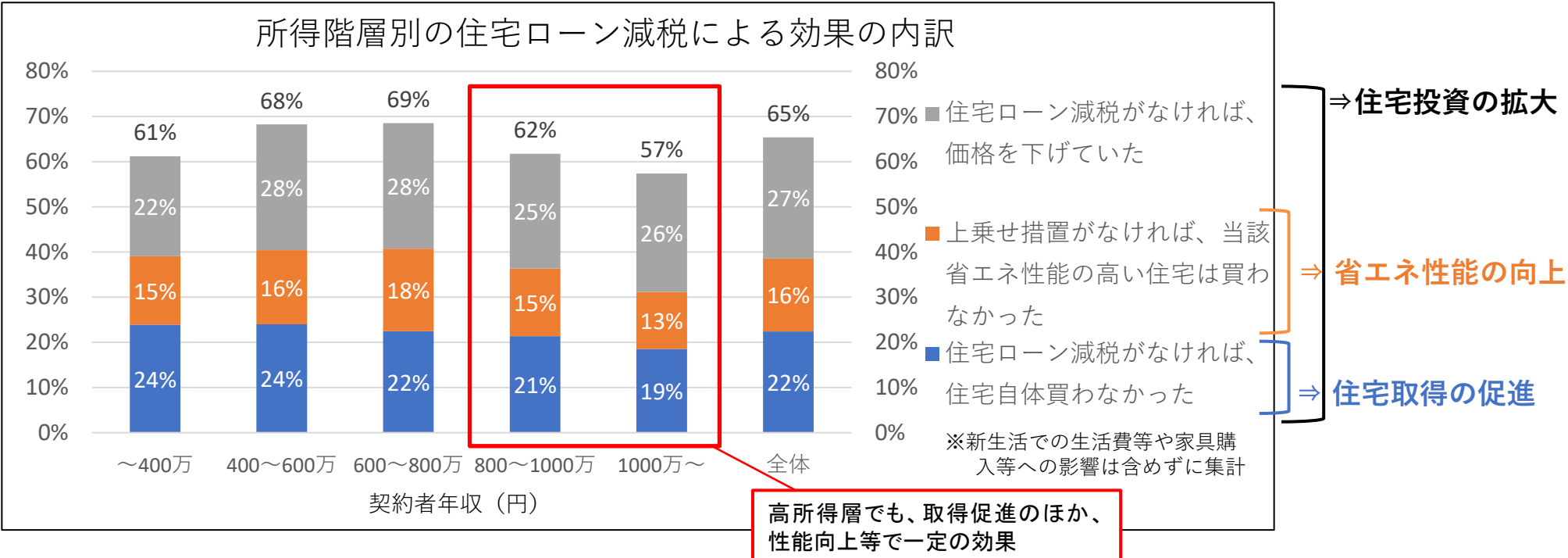
【子育て世帯等への上乗せ措置がなかった場合の影響】
(2024年～2025年)



所得階層に応じた住宅ローン減税の効果

- 住宅ローン減税がなかった場合に「住宅を購入しなかった」と回答した割合は、比較的所得の低い層、中間層の方が多い傾向。
- 一方で、比較的所得の高い層でも、省エネ性能の高い住宅や条件の良い住宅の購入を促進している可能性が示唆された。

【所得階層別の減税額に応じた住宅ローン減税による効果】(2022年～2025年)



【所得階層別の購入住宅の平均価格】 (2022年～2025年)

契約者年収	～400万	400～600万	600～800万	800～1000万	1000万～	全体
平均価格 (万円)	3891	4732	5339	5930	7958	5461

2. リフォーム促進税制の効果検証

○ 既存住宅の一定の性能向上リフォームを行った場合、当該リフォームに係る対象工事
限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を工事年分の所得税額から控除。
(対象工事限度額超過分及びその他リフォームについても、一定の範囲で5%の税額控
除が可能。)

対象工事		対象工事限度額	最大控除額(対象工事)
耐震		250万円	25万円
バリアフリー		200万円	20万円
省エネ		250万円(350万円)※1	25万円(35万円)※1
三世代同居		250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震＋省エネ＋耐久性向上※2	500万円(600万円)※1	50万円(60万円)※1
	耐震or省エネ＋耐久性向上※2	250万円(350万円)※1	25万円(35万円)※1
子育て対応		250万円	25万円

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

※2 耐久性向上工事:劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事

目的について

【全体】

- ①リフォーム実施者の費用負担を軽減しリフォーム実施を促進すること
- ②将来世代に継承できる良質な住宅ストックを形成すること
- ③既存住宅流通・リフォーム市場を活性化すること

＜耐震＞

- 住宅の耐震化を通じて、頻発・激甚化する災害に対して安全な住宅・住宅地を形成すること

＜バリアフリー＞

- 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいを確保すること

＜省エネ＞

- 省エネリフォームを通じて、カーボンニュートラルの実現等に寄与すること

＜三世代同居＞

- 三世代同居しやすい環境づくりを通じて、家族において世代間で助け合いながら子育てのしやすい環境づくりを実現すること

＜長期優良住宅化＞

- 耐震性能や省エネ性能が確保された長期優良住宅の普及を促進することを通じて、将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成を図ること

＜子育て対応＞

- 子育てに対応した住宅へのリフォームを通じて、子育ての負担を軽減し、子育て世帯の居住環境の改善を図ること

【リフォーム促進税制】

現状把握

- 住宅ストックは戸数としては充足しているが、総世帯数は減少傾向にあるなど、ストック活用型社会への転換が求められている。
- 現状の住宅ストックは、耐震性能や省エネ性能、バリアフリー性能等が不十分な住宅等が多数存在しており、既存住宅として売買の対象となるような良質な住宅ストックが不足している。
- 政府が推進する子ども・子育て政策において、子育て世帯に対する住宅支援の強化は重要課題となっている。

課題設定

- 耐震性能や省エネ性能、バリアフリー性能等を向上させるリフォームを通じて、将来世代に継承できる良質な住宅ストックを形成する必要がある。
- 子育て世帯の出産・子育てへの不安・負担軽減の観点から、三世帯同居や子育てに対応した住宅を希望する者が、実際に希望を実現できるような環境整備を図る必要がある。
- 建設工事費や建築資材の高騰等により、リフォーム価格は上昇傾向にあり、リフォームに係る費用負担軽減のため財政的な支援が必要である。

インプット	アクティビティ	アウトプット	アウトカム		インパクト
実施期間: R6・7年 減収額: 20億円 適用件数: 6,797件 ※R5年度推計	○一定の性能向上リフォームに対し、標準的な工事費用相当額(上限額250万円等)の10%等を工事年分の所得税額から控除。	○リフォーム促進税制の適用を受けて一定の性能向上リフォームが行われた住宅の数 6,797戸 ※R5年度推計	【短期】 ○リフォーム促進税制の適用を受けたことで、一定の性能向上リフォームに係る負担が軽減 ○一定の性能向上リフォームが実現・促進(測定指標) ・リフォーム促進税制による負担の軽減 ・リフォーム実施者の変化 ・行動変容	【中・長期】 ○リフォーム市場規模の拡大による内需の拡大 ○一定の性能を有し、将来世代に継承できる良質な住宅ストックの増加	○脱炭素社会の実現など社会環境の変化等に対応した豊かな住生活の実現 ○民間需要主導の経済成長の実現

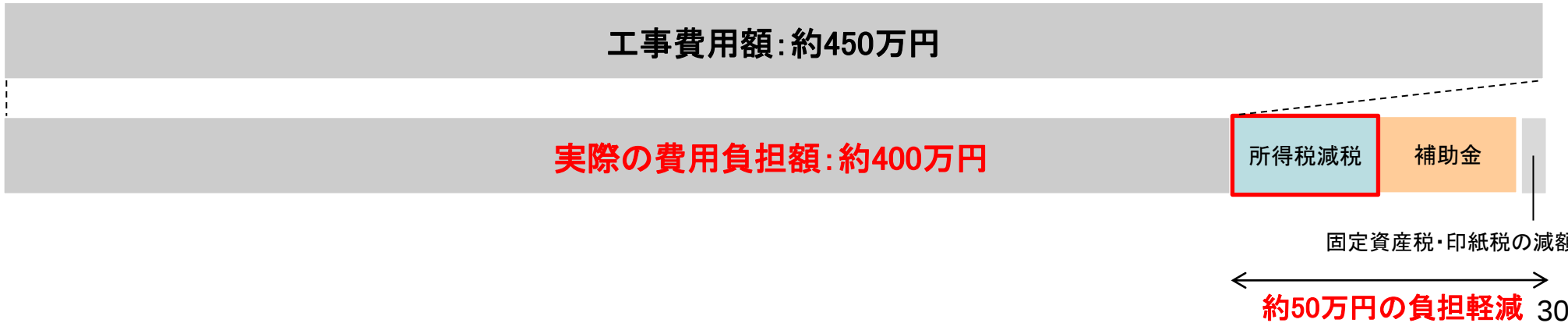
リフォーム促進税制による負担軽減効果を示したモデルケース

- 約450万円のリフォームを実施した場合、リフォーム促進税制による所得税の軽減額は約20万円。
- 【前提条件】
- ① 年収: 600万円 ※扶養控除対象親族なし。課税所得は、基礎控除・給与所得控除・社会保険料控除(年収の15%と仮定)のみ算入。
 - ② 工事内容: 浴室改良等(バリアフリーリフォーム)、窓ガラス交換等(省エネリフォーム) 等
 - ③ 工事費用額: 約450万円
 - ④ リフォーム促進税制の対象工事: バリアフリーリフォーム: 約100万円、省エネリフォーム: 約125万円
 - ⑤ 補助金: 25万円(省エネリフォーム関係)

【リフォーム翌年分の税負担額と軽減額】

税目	本則の税額	軽減・還付額
所得税	約20万円	▲約20万円
固定資産税	約5.6万円	▲約3.4万円
印紙税	0.2万円	▲0.1万円
合計	約25.8万円	▲約23.5万円

【リフォーム促進税制による実際の費用負担額の軽減】



消費者向けアンケート(リフォーム促進税制による性能向上リフォームの実施促進効果)

- リフォーム促進税制がなかった場合、性能向上リフォームを実施した消費者のうち10%が性能向上リフォームの実施を「あきらめていたと思う」と回答し、また控除率の減少に応じて、当該リフォームの実施に影響が及ぶ可能性が示唆された。
- その場合の具体的な影響としては、当該リフォームの実施箇所・規模を減らす場合との回答が最も多く、次いで、設備等の性能・スペックを落とす場合、実施を先送りする場合があるとの回答であった。

【リフォーム促進税制がなかった場合に性能向上リフォームの実施に影響があったか(n=401)】

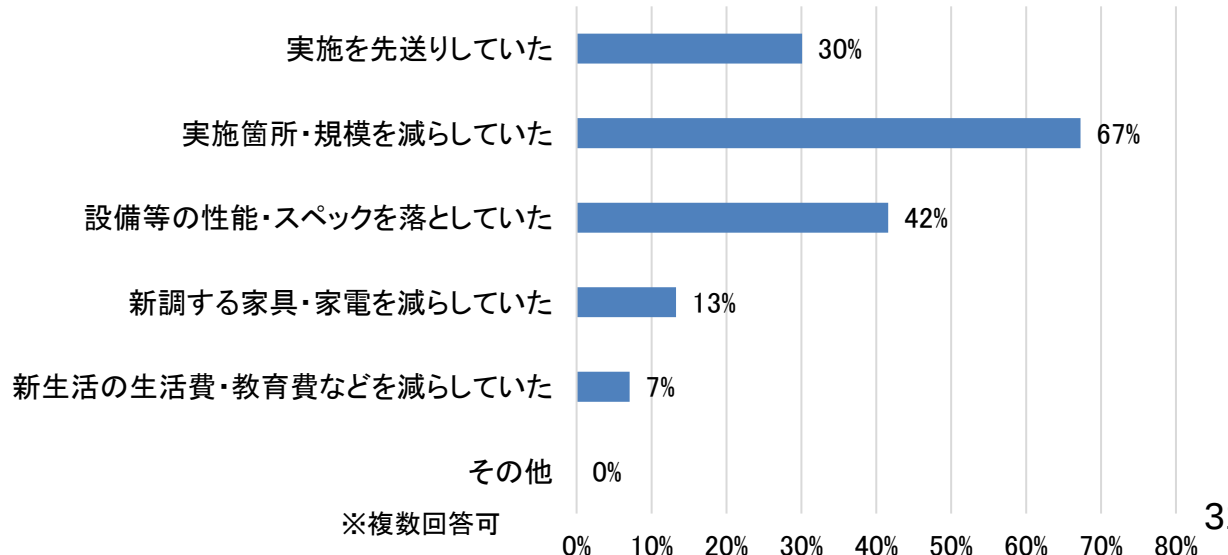
あきらめていたと思う	なんらかの影響や迷いが生じていたと思う	影響はなかったと思う
10%	42%	48%

性能向上リフォーム約800件／年に相当
※リフォーム促進税制適用実績推計(令和6年)より推計

【控除率の変化に応じた性能向上リフォーム件数の減少率(n=39)】

10%→8%	10%→5%	わからない
33%	16%	51%

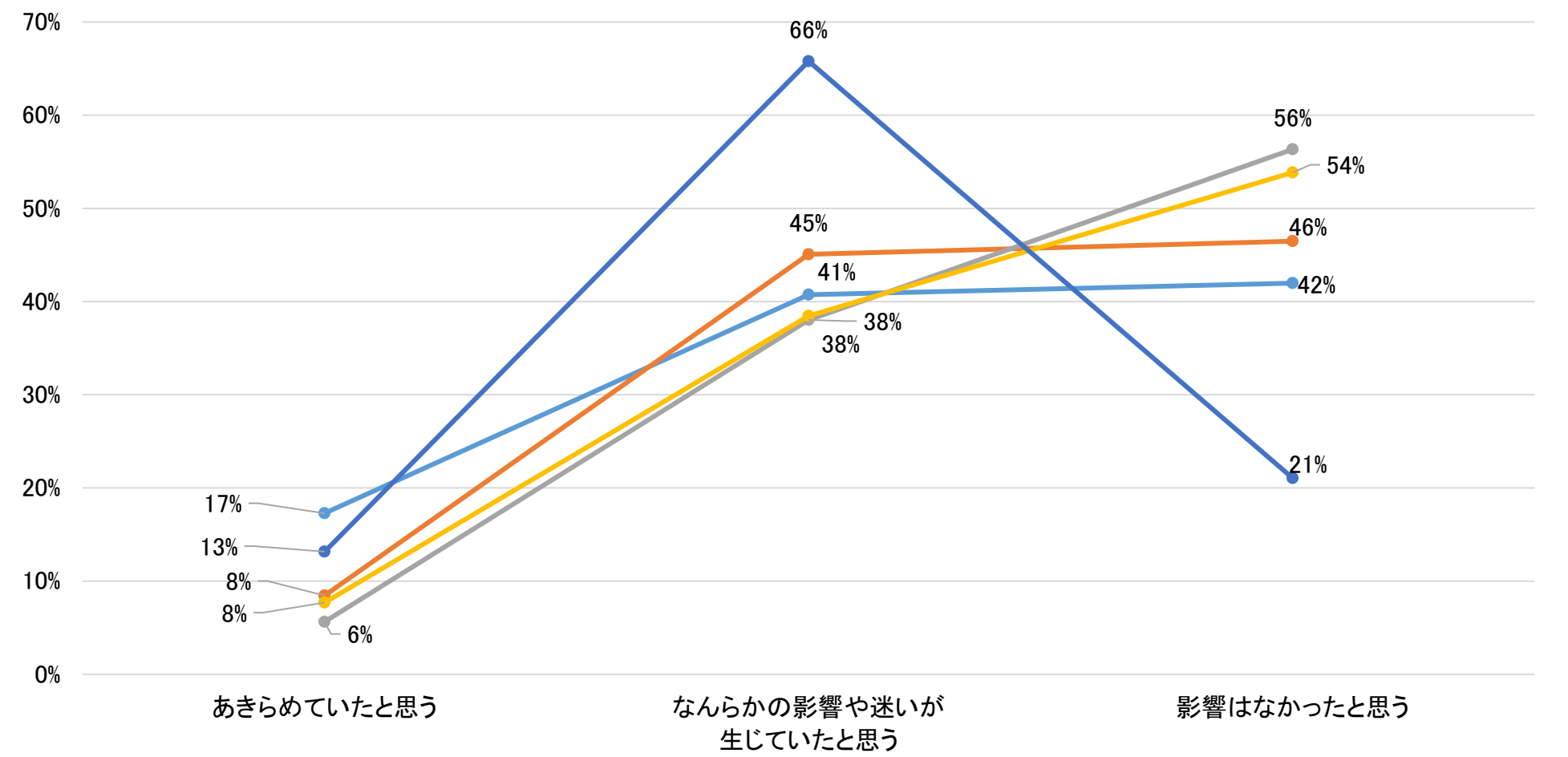
【リフォーム促進税制がなかった場合の具体的な影響(n=113)】



(消費者向けアンケート)控除額別のリフォーム促進税制による性能向上リフォームの実施促進効果

○ 控除額別で分析した場合、リフォーム促進税制がなかった場合、性能向上リフォームを実施した消費者のうち、控除額「85万円以上」の層が「なんらかの影響や迷いが生じていたと思う」と回答した割合が高い。
(※控除額については、リフォーム金額に10%等を乗じることにより算定。)

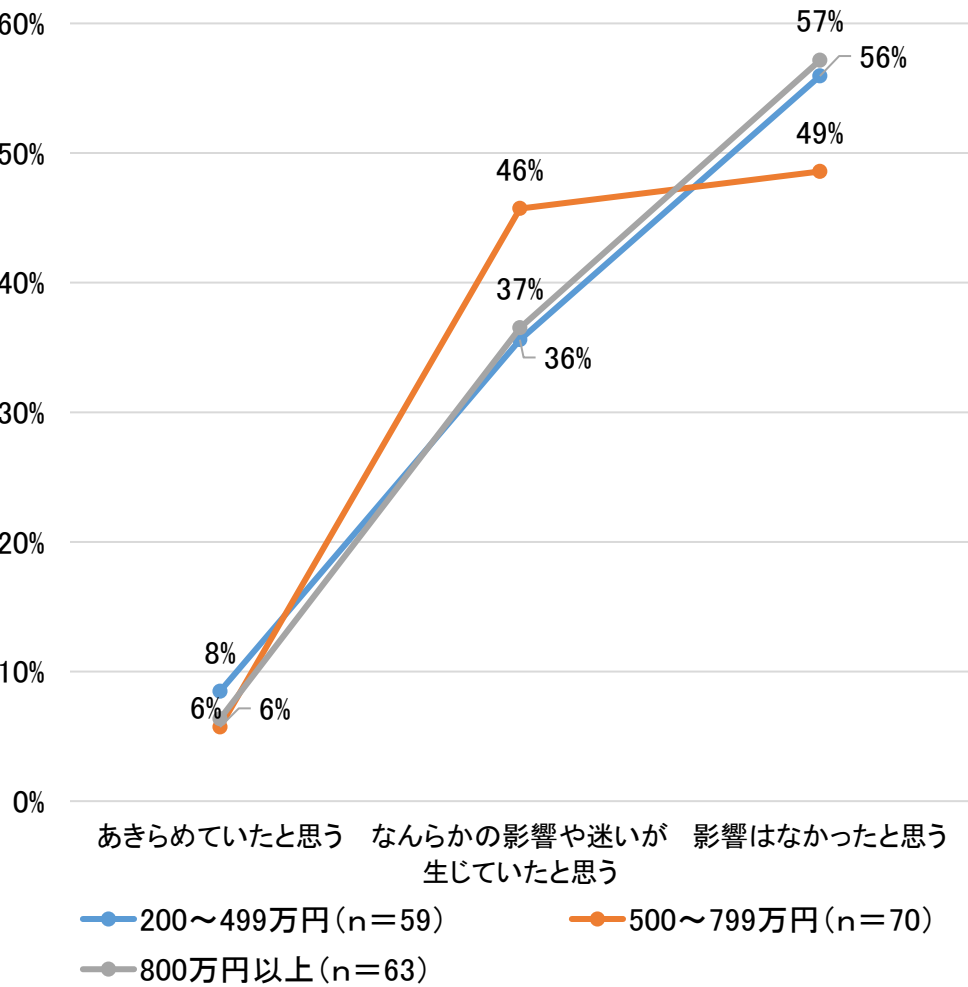
【控除額別の性能向上リフォーム実施に係る影響(n=397)】



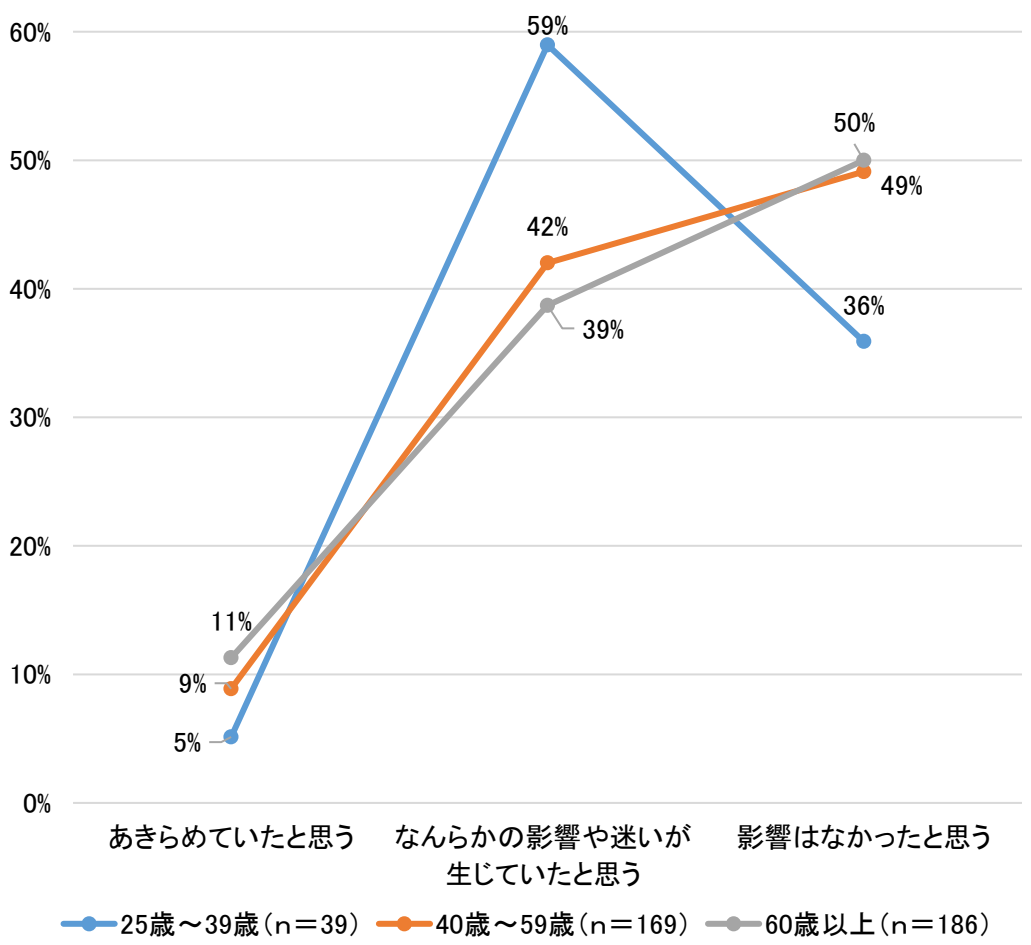
(消費者向けアンケート)所得階層・年齢別のリフォーム促進税制による性能向上リフォームの実施促進効果

- 所得階層別で分析した場合、リフォーム促進税制がなかった場合、性能向上リフォームを実施した消費者のうち、年収500～799万円の中間所得階層において、「なんらかの影響や迷いが生じていたと思う」と回答した割合が高い。
- 年齢別で分析した場合、リフォーム促進税制がなかった場合、性能向上リフォームを実施した消費者のうち、25歳～39歳の若年層において、「なんらかの影響や迷いが生じていたと思う」と回答した割合が高い。

【所得階層別の性能向上リフォーム実施に係る影響(n=192)】



【年齢別の性能向上リフォーム実施に係る影響(n=394)】



(事業者向けアンケート)リフォーム促進税制による性能向上リフォームの実施促進効果

- リフォーム促進税制がなかった場合、性能向上リフォームを実施した事業者のうち3%が「すべてのお客様が当該リフォームの実施をあきらめていたと思う」と回答し、また控除率の減少に応じて、当該リフォームの実施に影響が及ぶ可能性が示唆された。
- その場合に消費者に生じる具体的な影響としては、当該リフォームの実施箇所・規模を減らす場合があるとの回答が最も多く、次いで、設備等の性能・スペックを落とす場合、実施を先送りする場合があるとの回答であった。

【リフォーム促進税制がなかった場合に
どの程度の消費者が実施をあきらめていたと思うか(n=236)】

すべて	8割程度	5割程度	2割程度	いない
3%	6%	18%	26%	47%

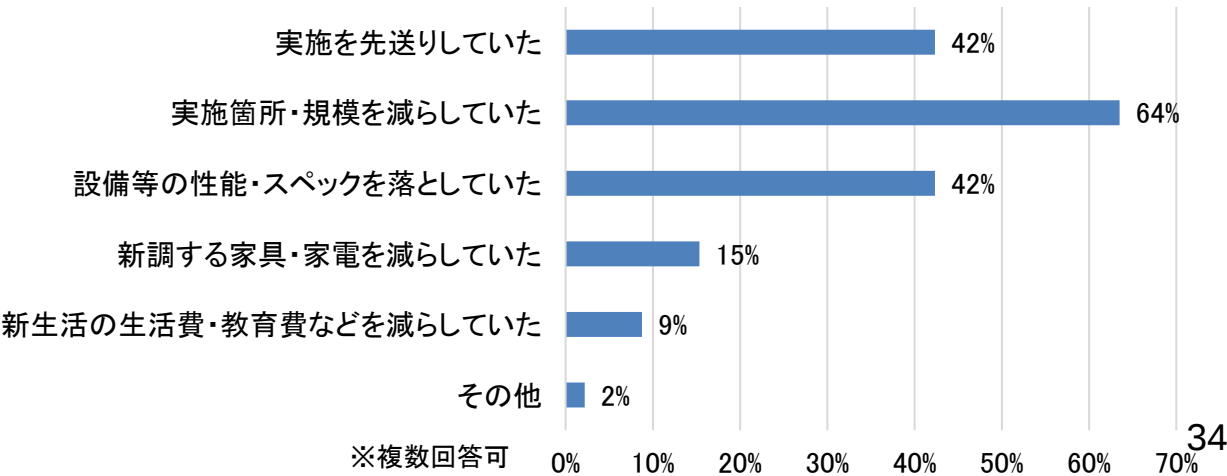
【控除率の変化に応じた
性能向上リフォーム件数の減少率(n=125)】

10%→8%	10%→5%	わからない
12%	22%	66%

【リフォーム促進税制がなかった場合に
どの程度の消費者に影響が生じていたと思うか(n=236)】

すべて	8割程度	5割程度	2割程度	いない
6%	6%	16%	30%	42%

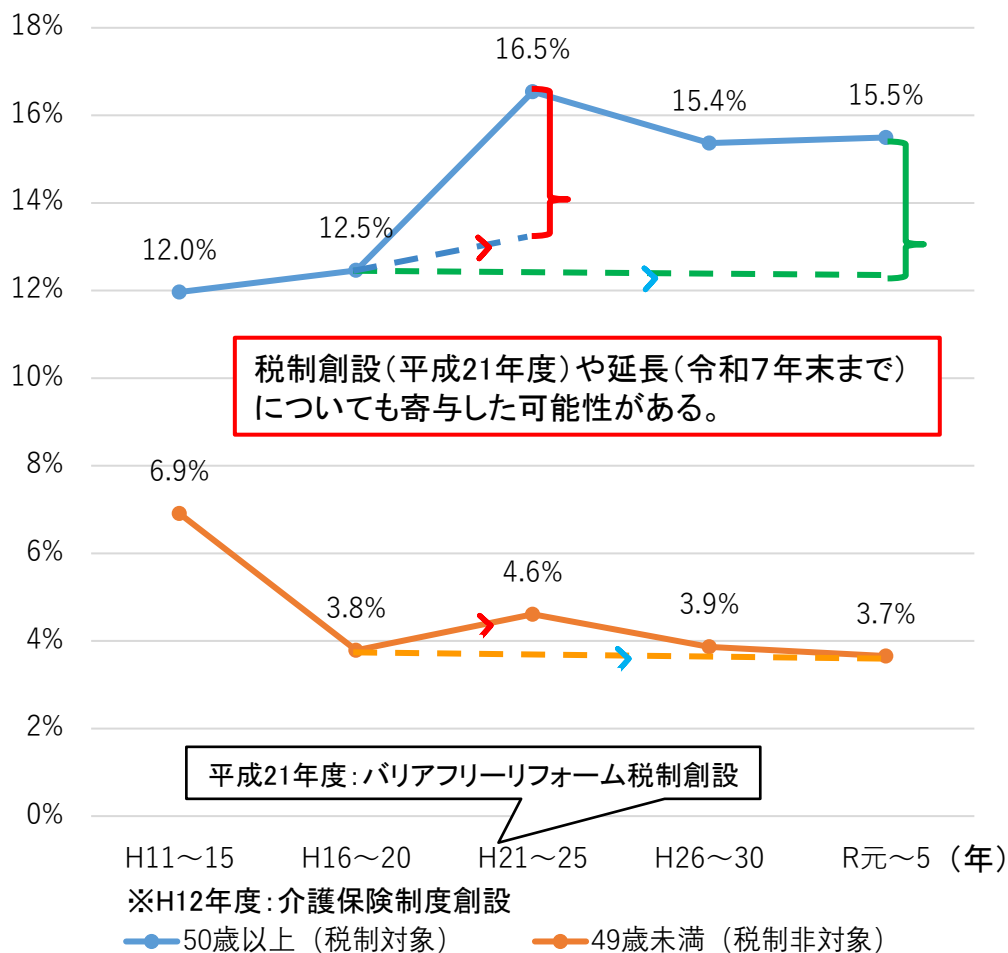
【リフォーム促進税制がなかった場合に
消費者に生じる具体的な影響(n=137)】



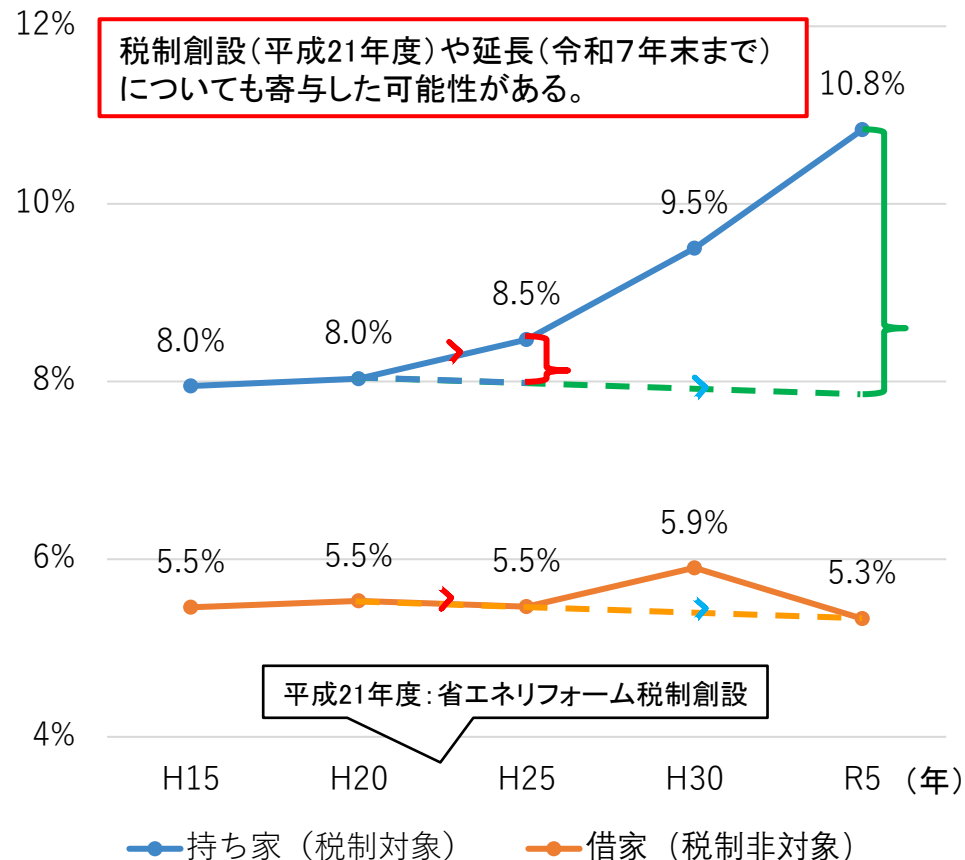
リフォーム促進税制の効果

- 税制創設(平成21年度)前後及びその後の期間の「持ち家におけるバリアフリーリフォーム件数の割合」や「既存住宅における全ての窓が断熱化された住宅の割合」の変化について、税制対象群は税制非対象群と比較し、増加率が大きい。
- リフォームについては、補助・税制・融資により一体的に支援を行っているところ、税制も含めたこれらの支援制度が、これらの割合の増加に寄与したものと考えられる。

【世帯主の年齢ごとの持ち家数に対するバリアフリーリフォーム件数の割合】



【平成12年以前に建築された住宅の所有形態ごとの全ての窓が二重以上のサッシ又は複層ガラスである住宅の割合】



※全ての窓が二重以上のサッシ又は複層ガラスでない住宅が除却により減少することによっても割合が増加する点には留意。

3. 今後の課題・方向性等

【今後の住宅税制のEBPMの課題・方向性について】

- 今回の効果検証の取組について、今後も継続的に実施すべき。
 - ー今回の効果検証の対象とした税制、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の主要な住宅税制の検証の実施も検討すべき
 - ー住宅税制の場合は、直ちに効果が出る政策とは限らないため、今後も長期的に効果を検証していくべき
 - ーデータの制約等から、税制の効果の把握が困難だとしても、検証の努力は継続すべきであり、制度の改善に生かしていくべき
- より精度の高い効果検証が実施できるよう、データの充実に努めるべき
 - ー質の高い効果検証に向け、関係省庁の有するデータの活用の検討など、利用可能なデータの充実に努めるべき
 - ー住宅税制の設計段階からデータの収集・分析方法等を検討し、効率的な効果検証を実施すべき
- 継続的に税制特例の対象となる消費者の多様な行動変容を把握すべき
 - ー今回のアンケート実施等の取組が一時的なものとならないよう、関係団体の協力を得つつ、公的統計をはじめとする既存調査の活用など効率的な実施方策の検討を進めるべき
- 今回の効果検証の取組で得られた結果を今後の政策立案に生かすべき

- ・ 国土交通省住宅局で開催している「住宅税制のEBPMに関する有識者会議」関連の資料につきましては、以下のURL・QRコードのリンク先に掲載しております。

(URL)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000068.html

(QRコード)



4. 住宅税制のEBPMに関する有識者会議に おける主なご意見

住宅税制のEBPMに関する有識者会議における主なご意見

【住宅ローン減税関係】

- ・ データとして限りがある中でも、様々なことを試しているという印象。
- ・ 最終報告をするにあたっては、取得データ等に基づく分析と消費者に意向を聞いたアンケート結果をセットにしたうえで、結果の一考察があると分かりやすい。
- ・ アンケート結果で9万戸減少という数字とデータによる定量的な分析の結果が近いというのは、アンケートの分析もある程度信頼できるということだと思う。
- ・ アンケート結果で、明示的影響や行動変容がでなかったとしても、多くの住宅取得者に経済的援助を与えるという意義はあるということをあわせて論じた方がよい。
- ・ 公平性を犠牲にしても実施するほどの効果があるのか、減収と比較した検証が必要。
- ・ 税収減に対しての効果を検証していくことは重要。その上で、現状の税制度では効果が認められないものについても、政策的な必要性はあるので、やめてしまうということではなく、もっと効果が出るように変えていく、拡大していく、という考え方をとるべき。

【リフォーム促進税制関係】

- ・ 対照群との比較がデータの制約もあり難しいということであれば、その旨を表明したうえで、アンケート調査を用いて補うということを検討するべきかと思う。
- ・ 消費者向けアンケートと事業者向けアンケートで、リフォーム促進税制がなかった場合の影響がないとする割合がほぼ一致していることは、このアンケートの結果が信頼できる情報であることを意味していると思う。
- ・ リフォーム促進税制については認知度不足、減税額に対して申請の手間が大きいという点により、税制単体で有効性を論証していくことが難しい特性があると思う。他方、今後の社会のためにはリフォームについて支援していく必要があるので、法改正や補助金と一体となって支援を進めていく必要があるという前提に立つのが良いのではないか。

5. 住生活基本計画(全国計画)の見直しについて

「住宅建設五箇年計画」(閣議決定)

住宅建設計画法(昭和41年法律第100号)に基づき、昭和41年度より8次にわたり策定され、5年ごとの公的住宅の建設戸数目標を位置付け。

「住生活基本計画」(閣議決定)

住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき、平成18年9月に策定され、これまでに4度、おおむね5年ごとに変更。
(平成21年3月一部変更、平成23年3月全部変更、平成28年3月全部変更、令和3年3月全部変更))

社会経済情勢の著しい変化

住宅ストックの量の充足
少子高齢化、人口減少

新たな住宅政策への転換

住宅の「量の確保」から
住生活の「質の向上」へ

「住生活基本計画」の見直し

住生活基本計画は、計画期間を10年間として策定し、おおむね5年後に見直し、変更を行うこととしている。
次回の変更(令和8年3月めど)に向けて、現行の住生活基本計画について見直しを行う。

○住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月19日閣議決定)(抄)

第4 施策の総合的かつ計画的な推進 (5) 政策評価の実施と計画の見直し

② 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

○住生活基本法(平成18年法律第61号)(抄)

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

第十五条 (略)

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、(略) 社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会

社会資本整備審議会住宅地分科会
(第58回)資料4より抜粋

